



Estado Libre Asociado de Puerto Rico

COSSEC

CORPORACIÓN PARA LA SUPERVISIÓN Y SEGURO DE COOPERATIVAS DE PUERTO RICO

Aseguramos sus Acciones y Depósitos hasta \$100,000.00

20 de agosto de 2008

Carta Informativa 08-05

A todas las cooperativas aseguradas

William Méndez Pagán
Presidente Ejecutivo Interino

Instrucción Número 18 – Honorarios Notariales-Aranceles

Recientemente, se firmó la Ley 239 de 9 de agosto de 2008. Esta Ley tiene el efecto de enmendar la Ley Notarial de Puerto Rico, a fin de que el Estado sea quien establezca la tarifa de aranceles notariales, en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico.

Como resultado de esta legislación, la Oficina del Inspector de Notaria, adscrita al Tribunal Supremo, ha emitido la Instrucción General Número 18, la cual sirve para informar a los notarios y a toda la comunidad en general, sobre el alcance de dicha legislación. Para el conocimiento y beneficio de todos, estamos incluyendo copia de la Instrucción General Número 18, preparada por la Oficina de Inspección de Notaria.

De tener cualquier duda o pregunta sobre este particular puede comunicarse a nuestra División Legal al (787) 622-0957, ext. 2281.

Anejo

/mtv

OFICINA DE LA DIRECTORA DE INSPECCIÓN DE NOTARÍAS

Instrucciones Generales a los Notarios (Regla 76 del Reglamento Notarial de Puerto Rico)

Instrucción #18 – Honorarios Notariales-Aranceles (Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico, según enmendada)

El Proyecto de la Cámara 4454, se convirtió en la Ley Núm. 239 del 9 de agosto de 2008, la cual tiene vigencia inmediata. Dicha ley establece un nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico, Ley Núm. 75 de 2 de julio de 1987, según servicios notariales, a fin de que el Estado sea quien establezca las tarifas de aranceles notariales en protección a las partes y a la seguridad del tráfico jurídico. Además, prohíbe el cobro de honorarios notariales por personas naturales, jurídicas u organizaciones no autorizadas a practicar la notaría en Puerto Rico.

De conformidad con lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento Notarial de 1995¹, se instruye a los notarios(as) sobre el nuevo Artículo 77 de la Ley Notarial de Puerto Rico.

La legislación arancelaria, -como la que nos ocupa- sobre documentos notariales, en la exposición de motivos expresamente declara que "[e]l Notario, distinto a otros profesionales, es a la vez profesional del Derecho y funcionario por delegación del Estado. Este doble carácter resulta irrevocable, pues la supresión de cualquiera de esos dos atributos impediría al Notario cumplir la función que el Estado y la sociedad le ha encomendado". En lo que respecta al establecimiento de la naturaleza fija del arancel para el cobro de servicios notariales, la exposición realza que es en virtud de la delegación del Estado que el notario aúna la función

¹ La Regla 76 del Reglamento Notarial autoriza a la Directora de esta Oficina a adoptar y publicar instrucciones generales a los notarios. Específicamente dicha Regla expone:

"Las instrucciones generales que fueren de la competencia del Director de la Oficina de Inspección de Notarías serán remitidas al Colegio de Abogados para su difusión a los notarios. El Director de la Oficina de Inspección de Notarías deberá tener disponible para inspección por los notarios y por el público en general un compendio actualizado de tales instrucciones."

profesional y la función pública de control de legalidad y al amparo de la cual viene obligado a cumplir con las disposiciones de esta Ley.

En particular, la Ley establece **cambios en la fijación de los honorarios arancelarios** y distingue entre la autorización de documentos sin cuantía, con cuantía y la expedición de las copias certificadas. Dispone además, unas excepciones.

El inciso (1) regula los **documentos sin cuantía**. Establece que los honorarios arancelarios de estos documentos pueden establecerse por acuerdo entre las partes, pero **nunca será menor de ciento cincuenta dólares (\$150.00)**. Este inciso cubre además, la autorización de testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de firma o affidávit, por cuyos servicios se fijarán también los honorarios notariales por acuerdo entre las partes y el notario.

En cuanto a la autorización de los **documentos con cuantía**, el inciso (2) establece que, en aquellos instrumentos de objetos valuables cuyo valor no exceda de \$10,000.00, los honorarios fijados serán de **ciento cincuenta dólares (\$150.00)**.

Por la autorización de instrumentos públicos de objetos valuables cuyo valor determinable sea a partir de \$10,000.01 y hasta \$500,000.00, los honorarios notariales fijados serán el uno por ciento (1%) de su valor. Por la autorización de instrumentos públicos cuyo valor esté contemplado entre \$500,000.01 y hasta \$10,000,000.00, los honorarios fijados serán del uno por ciento (1%) hasta \$500,000.00, **más** el medio por ciento (1/2%) por el exceso de la suma de \$500,000.00 hasta \$10,000.000.00. Los honorarios notariales arancelarios **por el exceso de** los diez millones de dólares, o sea, de \$10, 000,000.01 en adelante, **será** el uno por ciento (1%) hasta quinientos mil **más** el medio por ciento (1/2%) por el exceso hasta diez millones dólares, **más** la cantidad que resulte del acuerdo entre las partes sobre el exceso de diez millones. **Véase anejo.**

El arancel para la expedición de **copias certificadas**, se fijará a base de la cuantía del documento, de la siguiente forma:

De \$0.00 a \$10,000.00:	\$15.00
De \$10,000.00 [sic] a \$500,000.00:	\$25.00
De \$500,000.01 en adelante:	\$50.00²

El inciso (3) establece expresamente las **excepciones** a la fijación de los honorarios en las transacciones en que intervenga la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, el Banco de Desarrollo Económico de Puerto Rico y el Banco Gubernamental de Fomento de Puerto Rico y **cualquier otra instrumentalidad del gobierno estatal, federal o municipal de manera directa o por medio de programas de subsidio**. En esos casos, la legislación dispone que el arancel será fijado **mediante acuerdo** entre la institución y el notario, pero **nunca será menor** del medio del uno (1/2%) por ciento o doscientos cincuenta dólares (**\$250.00**), **lo que sea mayor, salvo que la ley habilitadora o reglamento que establezca el programa gubernamental disponga otra cosa**.

Se entenderán comprendidos en dichas excepciones a modo de ejemplo, los instrumentos públicos de constitución de hipoteca en los préstamos conocidos en la industria como: *Federal Housing Administration (FHA)*, *Administración de Veteranos (VA)*, *Rural Housing Development*, "Reverse Mortgage" bajo *Housing Urban Development (HUD)*, La Llave para tu Hogar, Programa *HOME*, Programa Nuevo Hogar Seguro, Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965 (FHA Boricua), Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007 y Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993.

Los préstamos bajo las guías de inversionistas privados como *Fannie Mae* y *Freddie Mac*, no se encuentran en estas excepciones, por lo que el arancel fijado será de conformidad a lo establecido en la Ley **salvo**, reciban el tratamiento de "affordable housing" o estén incluidos entre alguno de los programas de vivienda de

² Inciso (2) E.

Interés social. Para asegurarnos del cumplimiento de la Ley, la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras evaluará la documentación sometida ante su consideración por la entidad financiera y determinará si valida el caso como una excepción y expedirá la certificación correspondiente preliminarmente si el programa puede considerarse como uno de intervención directa o de subsidio al cual debe aplicarse la excepción. El Comisionado de Instituciones Financieras someterá dicha determinación preliminar a la Oficina de Inspección de Notarías, quien instruirá sobre la inclusión o exclusión del programa bajo la excepción.

Además, se entenderán comprendidas entre las **excepciones**, las escrituras de compraventa y de cancelaciones de hipoteca cuyos fondos para la adquisición del bien inmueble y/o para el pago de aranceles y gastos legales provienen de los siguientes programas conocidos en la industria como: La Llave para tu Hogar, Programa *HOME*, Programa Nuevo Hogar Seguro, Ley Núm. 87 de 25 de junio de 1965, Ley Núm. 197 de 14 de diciembre de 2007 y la Ley Núm. 124 de 10 de diciembre de 1993, entre otros.

A modo ilustrativo, cuando se trate de un proyecto de interés social donde comparece como parte vendedora la *Puerto Rico Housing* o alguna otra agencia gubernamental comprendida en esta Ley, la excepción del inciso (3) aplicará a la escritura de compraventa y a la escritura de cancelación de dicho pagaré. De manera que, cuando la parte vendedora no interviene en el proceso de calificación en los programas de subsidio, por no tratarse de quien dicho programa pretende beneficiar, la escritura de compraventa y la escritura de cancelación quedan excluidas de las excepciones del inciso (3); y salvo pacto en contrario, obligada a pagar los gastos del otorgamiento de la escritura según dispone el Artículo 1344 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. §3751.

En cuanto a las escrituras de cancelaciones de hipoteca cuyos honorarios notariales fueron pagados o retenidos con anterioridad a la vigencia de la Ley, se

honraré el acuerdo entre las partes. No obstante, en las demás cancelaciones autorizadas con posterioridad a la vigencia de la Ley que no estén comprendidas en las excepciones, la tarifa se fijará de conformidad a lo establecido en la misma.³

El inciso (4) de la Ley Núm. 239 que nos ocupa, contempla algunas normas complementarias las cuales, les exhortamos a leer cuidadosamente.

Los notarios, quienes representan la ley para todas las partes, tienen la misión de asesorar y aconsejar; y en el descargo de su investidura, ejercen la fe pública notarial tanto en la esfera de los hechos como en la del Derecho. Se instruye a los notarios a dar el más fiel cumplimiento a la Ley Notarial, el Reglamento Notarial; así como, a las leyes fiscales que regulan el cobro de derechos en los instrumentos públicos que autoricen al momento de las partes otorgar los mismos. No deben aceptar retribuciones mínimas con la idea preconcebida de rendir esfuerzos mínimos. Bajo la forma de una profesión sometida al control y supervisión de los poderes del Estado deberán informar cualquier incumplimiento de esta Ley.

Por último, reiteramos la doctrina esbozada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de In re Feliciano, 115 DPR 172 (1984) la cual, establece la distinción entre honorarios notariales arancelarios y extraarancelarios. Los **honorarios arancelarios** del notario son los contemplados por los documentos que ante él se otorgan y por las copias que de éstos libren regidos con arreglo a un arancel o tarifa fijado a base de determinada cantidad. Por lo tanto, todo concepto expresamente regulado en el mismo arancel notarial **obliga a su estricta observancia**. Esta es la única interpretación compatible con la función pública y el

³ “[E]l notario otorgante de la escritura de financiamiento o refinanciamiento debe advertirle a las partes – en específico, al comprador- de que: el hecho de que existe un cheque y de que el mismo deberá ser remitido al acreedor hipotecario, con el propósito de que sea cancelada la hipoteca original que grava la propiedad, no constituye una garantía absoluta de que ello así será hecho; de que éste, el comprador, tiene el derecho de exigir que la referida hipoteca original sea cancelada en el mismo acto del refinanciamiento; y que, de renunciar voluntariamente a dicho derecho, queda advertido y consciente de los riesgos y consecuencias de que así no se cancele.” In re Rodríguez Bigas, 154 D.P.R. 177 (2001).

ejercicio excelente de la práctica notarial que rechaza toda noción de afán de lucro desmedido.

También, como profesional del Derecho puede percibir **honorarios extraarancelarios** que son aquellos que **no cubre** lo relativo a honorarios del abogado notario por su trabajo profesional más allá del otorgamiento y autorización de un instrumento público antes o después del otorgamiento. A la luz del Artículo 78 de la Ley Notarial de Puerto Rico se encuentran aquellos tales como: cuaderno particional, minutas de escritura, planillas informativas de Hacienda o el CRIM en donde **existe la libertad para pactar honorarios, siempre y cuando se cumpla con el Canon 24 de Ética Profesional**.

Las instrucciones aquí dispuestas por la Directora de la Oficina de Inspección de Notarías no constituyen una interpretación por parte del Tribunal Supremo de Puerto Rico del contenido y alcance de la Ley aquí contemplada.

Les exhortamos a que lean la medida legislativa vigente.

En San Juan, Puerto Rico a 18 de agosto de 2008.



Lcda. Lourdes I. Quintana Lloréns
Directora

DOCUMENTOS SIN CUANTIA:

Honorarios fijados

Instrumentos públicos	Por acuerdo entre las partes y el Notario, pero nunca serán menores de ciento cincuenta dólares (\$150.00)
Testimonios, declaraciones juradas y reconocimiento de firmas o affidávit	Por acuerdo entre las partes y el Notario

DOCUMENTOS CON CUANTIA:

Valor determinable

Honorarios fijados

No excede de \$10,000.00	\$150.00
De \$10,000.01 a \$500,000.00	1% del valor
En exceso de \$500,000.00	1% hasta \$500,000, más (+) ½ % por el exceso hasta \$10,000,000.00
En exceso de los \$10,000,000.00	1% hasta \$500,000, más (+) ½ % por el exceso hasta \$10,000,000, más (+) la cantidad que resulte del acuerdo entre las partes sobre el exceso de \$10,000,000.00

COPIA CERTIFICADAS:

Cuantía del documento¹

Honorarios fijados

\$0.00 a \$10,000.00	\$15.00
\$10,000. a \$500,000.00	\$25.00
\$500,001.01 en adelante	\$50.00

¹ No incluye costas, gastos y desembolsos.